

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Plan local d'urbanisme :

- Révision du P.O.S. entraînant l'élaboration du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal du 12/02/2015
- Arrêt du P.L.U. par délibération du Conseil Communautaire en date du 21/02/2019
- **Approbation du P.L.U. par délibération du Conseil Communautaire en date du 29/06/2021**
vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 29/06/2021

Révisions et modifications :

-
-

Référence : 43032



Bureau d'études REALITES

34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06

E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

Envoyé en préfecture le 05/07/2021

Reçu en préfecture le 05/07/2021

Affiché le



ID : 063-200070407-20210629-APP_PLU_PLAUZAT-AU

PREAMBULE

1- RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Le second précise que les OAP peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Les OAP peuvent être thématiques ou sectorielles :

- Les OAP « thématiques ». Elles définissent les grandes orientations visées par la collectivité, de l'action publique ou privée, à mener sur une ou plusieurs thématiques relevées par la collectivité.

- Les OAP « spatialisées sur un secteur ». Leur principal intérêt est d'inscrire les futurs projets opérationnels dans la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de développement durable du PLU.

L'Orientations d'Aménagement et de Programme « thématique » décrite ci-après vise à développer les circulations douces au niveau du bourg et de sa périphérie immédiate.

Les Orientations d'Aménagement et de Programme « sectorisées » décrites ci-après visent à organiser un développement urbain raisonné, en fixant des objectifs de création de logements autres qu'individuels, en réponse aux objectifs du PADD. Elles ont été déterminées sur les secteurs suivants :

- Secteur de centre bourg : OAP thématique sur les modes doux,
- Centre bourg, rue des fossés.
- Zone 1AU, Le Coin
- Zone 2AU, Les Gazous
- Zone 3AU, Les abords du groupe scolaire
- Zone 4AU, Route de La Sauvetat.

SOMMAIRE :

Préambule	1
Sommaire :	2
1. Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat	4
2. OAP thématique : Une trame verte et bleue comme support de liaisons douces	5
3. Rue des fossés	9
4. Zone 1AU : Le Coin	11
5. Zone 2AU : Route de la Sauvetat	13
6. Zone 3AU : Les Gazous	16
7. Zone 4AU : Abords du pôle enfance-jeunesse	18
8. Lexique	21

1. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

Secteurs	Condition d'ouverture
Centre bourg, rue des Fossés	Zone urbaine immédiatement constructible
Zone 1AU	Zone à urbaniser opérationnelle, ouverture à l'urbanisation à partir de 2020
Zone 2AU	Zone à urbaniser opérationnelle, ouverture à partir de 2021
Zone 3AU	Zone à urbaniser opérationnelle, ouverture à partir de 2022
Zone 4AU	Zone à urbaniser opérationnelle, ouverture à partir de 2023
Zone AU	Zone à urbaniser non opérationnelle, ouverture possible lorsqu'une étude sur la gestion des eaux pluviales aura été réalisée, et à partir de 2025

En plus de l'échancier défini ci-dessus, pour l'ouverture d'une zone à urbaniser opérationnelle des zones 1AU, 3AU, 4AU uniquement :

Aucune zone à urbaniser opérationnelle ne peut être ouverte moins de 1 an à partir de la dernière ouverture à l'urbanisation réalisée (on entend par ouverture à l'urbanisation la réalisation de l'aménagement et de la desserte complète de l'ensemble de la zone).

2. OAP THEMATIQUE : UNE TRAME VERTE ET BLEUE COMME SUPPORT DE LIAISONS DOUCES

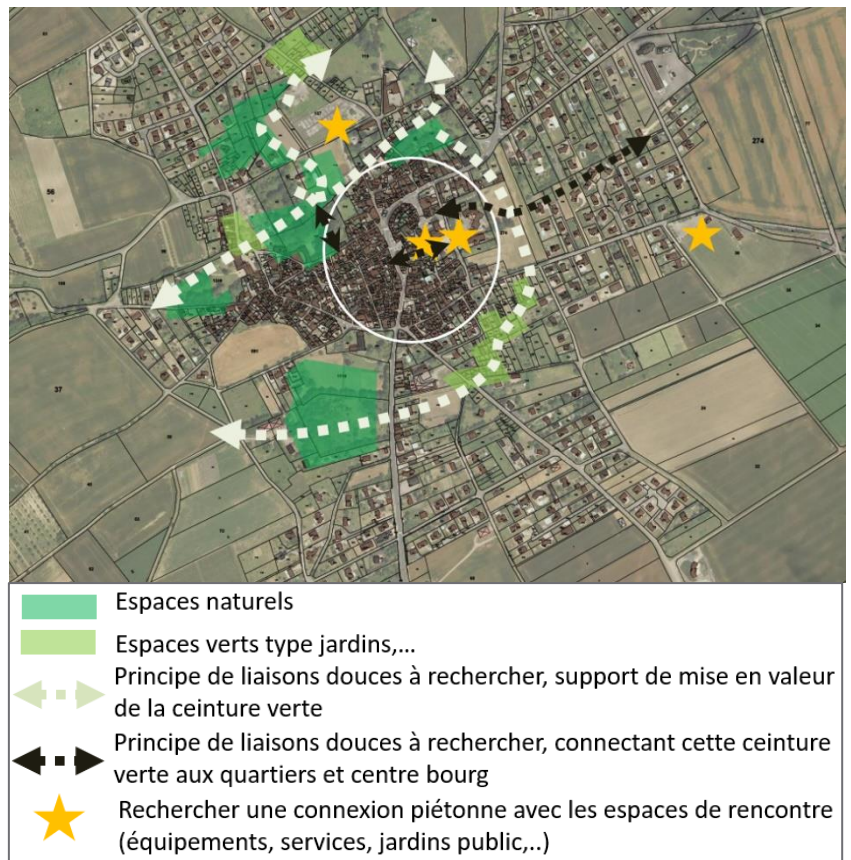
Contexte

La commune de Plauzat se caractérise par un développement urbain en étoile autour du centre historique, et un développement résidentiel séparé de ce centre par une « ceinture verte ».

Cette ceinture verte peut être le support de liaisons douces, permettant de relier les pôles dans un cadre agréable.

L'objectif est d'accompagner les ambitions de développement de Plauzat par une réflexion globale sur la gestion des déplacements :

- Favoriser un développement urbain resserré sur l'enveloppe existante, facilitant les courtes distances et donc les déplacements en modes doux au sein du bourg ;
- Développer un maillage modes doux, en particulier entre les quartiers d'habitat et les différents pôles d'équipements/services, notamment :
 - En s'appuyant sur les espaces de transition situés entre le centre bourg et les quartiers résidentiels
 - En prévoyant un maillage modes doux dans le cadre des opérations d'aménagement envisagées
 - Réfléchir à l'acquisition de certaines parcelles en vue de la réalisation de liaisons piétonnes



Un maillage de liaisons mode doux représente un enjeu important pour améliorer l'articulation entre quartiers, entre les fonctions résidentielles, commerciales, économiques, d'équipements administratifs, scolaires, sportifs et de loisirs, et ainsi favoriser la vie de village.

Principes

Préserver le cadre de vie et développer les déplacements doux

Les parcs, jardins et cœurs de nature occupent une place importante sur la commune. S'ajoutent à cela les nombreux jardins de plus petite dimension, constituant également la trame verte de la commune.

Ces espaces jouent un rôle majeur sur le plan environnemental (trame verte et bleue, support de biodiversité, infiltration des eaux pluviales, etc.), des paysages, des loisirs, mais également des mobilités en étant souvent le support de liaisons douces.

L'objectif est de compléter et mettre en valeur le maillage de liaisons douces.

Applications

Le principe de maillage présenté est un fil directeur pour le développement de liaisons douces à long terme. Il engage les acteurs de l'urbanisme (commune, aménageurs, promoteurs, porteurs de projet...) vers une réflexion systématique sur la question des continuités.

Sauf cas particuliers et recommandations énoncées dans la présente orientation, ou toutes dispositions particulières figurant dans le volet réglementaire du PLU (emplacements réservés, intentions de voirie), l'orientation ne se prononce pas sur :

- Le traitement des axes proposés (matériaux...),
- La localisation précise des axes

Néanmoins, tous les aménagements devront veiller à :

- La qualité du paysage urbain,
- La sécurité des circulations des piétons,
- Minimiser leurs impacts sur l'environnement,
- Participer au renforcement de la présence végétale,
- Créer des liaisons ouvertes à la circulation piétonne publique
- Optimiser, lorsqu'il accompagne des opérations d'aménagement, le linéaire en étudiant la possibilité d'intégrer des systèmes d'évacuation et/ou d'infiltration des eaux pluviales (noues, fossés, bassins de rétention).

Organiser le maillage progressivement

Les liaisons existantes et les principes de liaisons douces à créer sont représentés sur le plan à l'échelle du Bourg et de ses extensions. Il s'agit de prévoir l'organisation générale du maillage, en laissant la possibilité de compléter les liaisons douces au gré des opportunités.

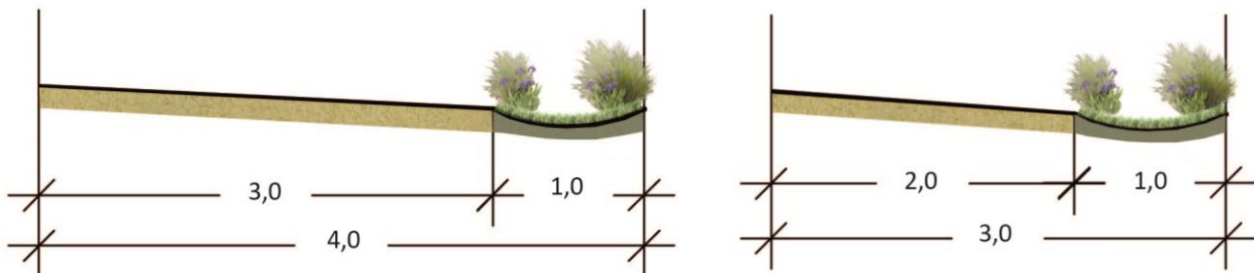
Favoriser les déplacements doux, développer la trame verte et améliorer la gestion des eaux pluviales : pour les liaisons piétonnes à réaliser dans le cadre d'opérations d'aménagement (notamment celles prévues dans les OAP suivantes)

Une emprise publique élargie permet la gestion alternative des eaux pluviales, par l'usage de matériaux perméables et par l'installation de noues qui contribuent à la qualité paysagère et qui réduisent les coûts d'investissements et d'exploitation des réseaux de collecte des eaux pluviales.

Dans la mesure du possible (en fonction de la topographie, de l'emprise disponible, de la proximité des réseaux d'évacuation des eaux pluviales, etc.), un système d'évacuation et/ou d'infiltration des eaux pluviales sera mis en œuvre le long des liaisons douces.

Les liaisons douces intégrant un système d'évacuation et/ou d'infiltration des eaux pluviales

En fonction de l'emprise disponible, la création d'une bande circulaire de 3 mètres de largeur est souhaitable, afin de faciliter l'accès pour l'entretien (espaces verts, noue, clôtures...). Dans un cas de figure plus contraint, le cheminement pourra disposer d'une largeur minimum de 2 mètres et respectera dans la mesure du possible la réglementation concernant l'accessibilité.



Lorsque la création d'un système d'évacuation et/ou d'infiltration des eaux pluviales ne peut pas être intégrée, des espaces végétalisés d'une largeur de 50 cm minimum seront maintenus (dans le cas de la création d'un cheminement sur un espace déjà végétalisé) ou créés de part et d'autre des liaisons douces afin de limiter le ruissellement.

Exemples de liaisons douces intégrant un réseau de noues / bassins de rétention :



Commelle-Vernay (42)



Veauche (42)

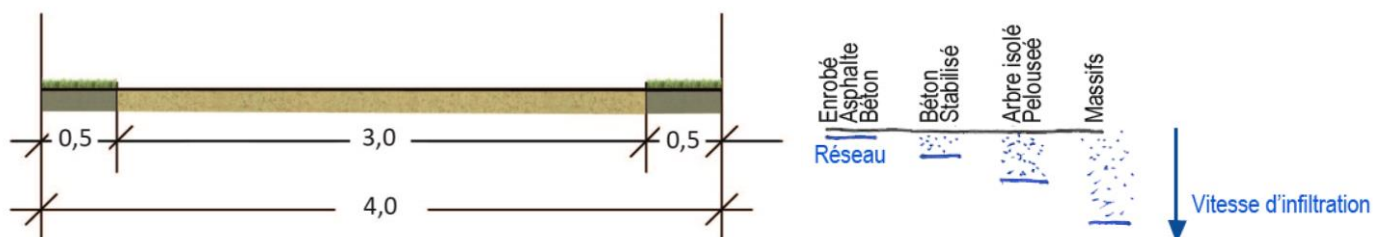


Rennes (35)



Saint-Prix (03)

Les liaisons douces avec bandes végétalisées



Un revêtement perméable sera privilégié, il pourra être minéral ou végétal.

Exemples de liaisons douces minérales/végétales en secteurs urbanisés :



Schéma d'aménagement :



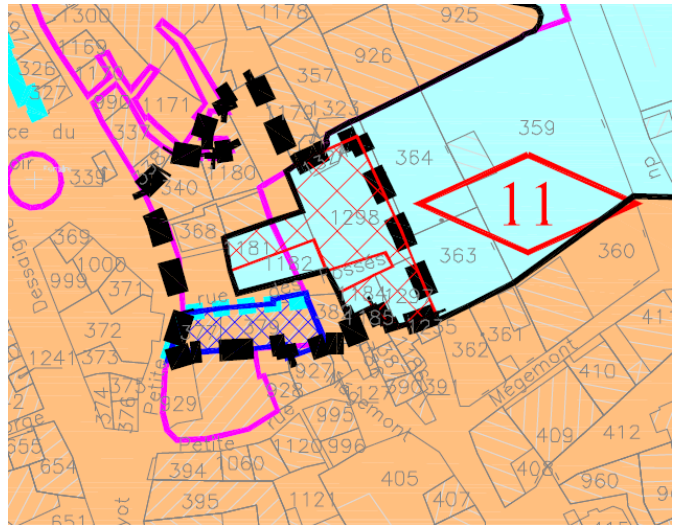
3. RUE DES FOSSES

Descriptif :

- Secteur situé au coeur du centre bourg,
- Zones UD/UL au PLU,
- Superficie : 1 650 m².
- Présence de bâtiments vacants, et pour certains dégradés

Enjeux :

- Poursuivre le réaménagement et la restructuration du centre bourg de Plauzat,
- Créer une connexion entre le pôle de services, partie Est, et les commerces et la traversée de bourg, partie Ouest (à hauteur de la place)
- Poursuivre la mise en valeur du bâti ancien autour du château
- Répondre à un besoin d'accueil à destination de manifestation au cœur de bourg, participant à son attractivité et son animation



Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

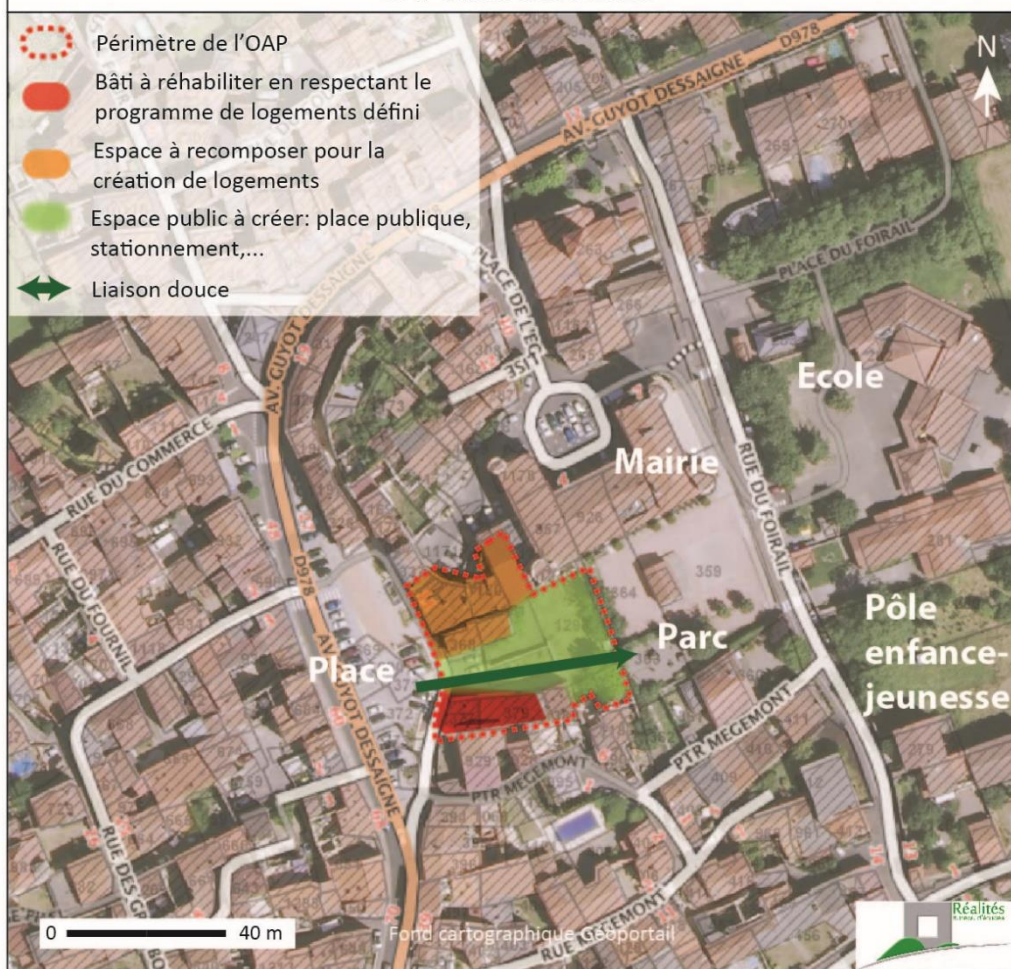
- Zone urbaine, immédiatement constructible à condition de respecter les principes d'aménagements définis

Composition urbaine :

- Réhabilitation, en priorité, du patrimoine bâti existant. Le maintien des façades en pierre apparentes doit être privilégié. Des démolitions sont toutefois possibles pour recomposer le site.
- Au titre de l'article L151-41 4° du CU, réalisation d'un programme de logements comprenant :
 - Au rez-de-chaussée, l'installation de commerces, services
 - Aux étages, la réalisation d'au moins 4 logements locatifs sociaux.

Déplacement et stationnement :

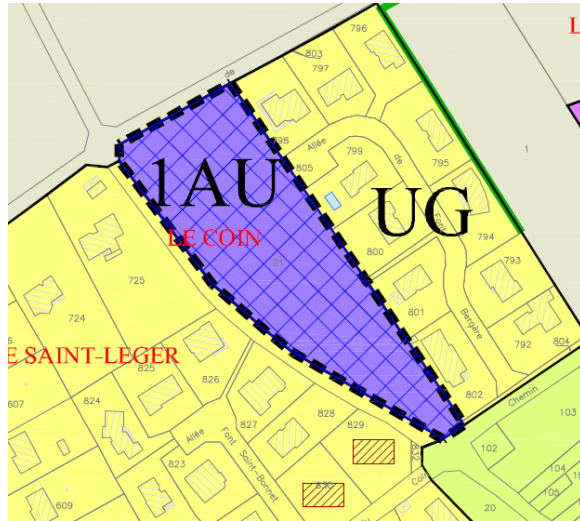
- Créer une connexion piétonne jusqu'au parc, situé en limite Est de l'OAP et permettant de rejoindre ensuite l'école et le pôle enfance-jeunesse
- Créer une place publique dans le prolongement du parc, permettant de créer quelques places de stationnement et de disposer d'un espace dégagé pour l'accueil de manifestations



4. ZONE 1AU : LE COIN

1. Descriptif :

- Secteur situé au Nord du bourg, dans le prolongement d'un lotissement existant
- Zone 1AU au PLU
- Superficie : 0.74 ha
- Tènement disposant d'un certain relief, dominant le bourg
- Potentiel pour organiser un espace urbanisé plus dense, tout en tenant compte de la topographie et de sa localisation en périphérie de l'enveloppe urbaine



Depuis le chemin du Coin

2. Enjeux :

- Comblement d'une « dent creuse » située au sein du tissu urbain
- Tenir compte de la topographie en veillant à l'insertion de l'opération
- Proposer d'autres formes de logements que de l'habitat individuel*, tout en veillant à l'insertion des formes de logements au sein d'un quartier pavillonnaire

3. Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone à urbaniser opérationnelle, dont l'ouverture à l'urbanisation sera possible à partir de 2020.
- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant être réalisée en plusieurs tranches.

Composition urbaine :

- Secteur à vocation principale résidentielle :
 - Réalisation d'une densité moyenne* de l'ordre de 15 logements à l'hectare, soit environ 11 logements (nombre de logements défini à titre indicatif, à adapter en fonction de l'emprise des infrastructures et des équipements qui doit être déduite du calcul de densité).

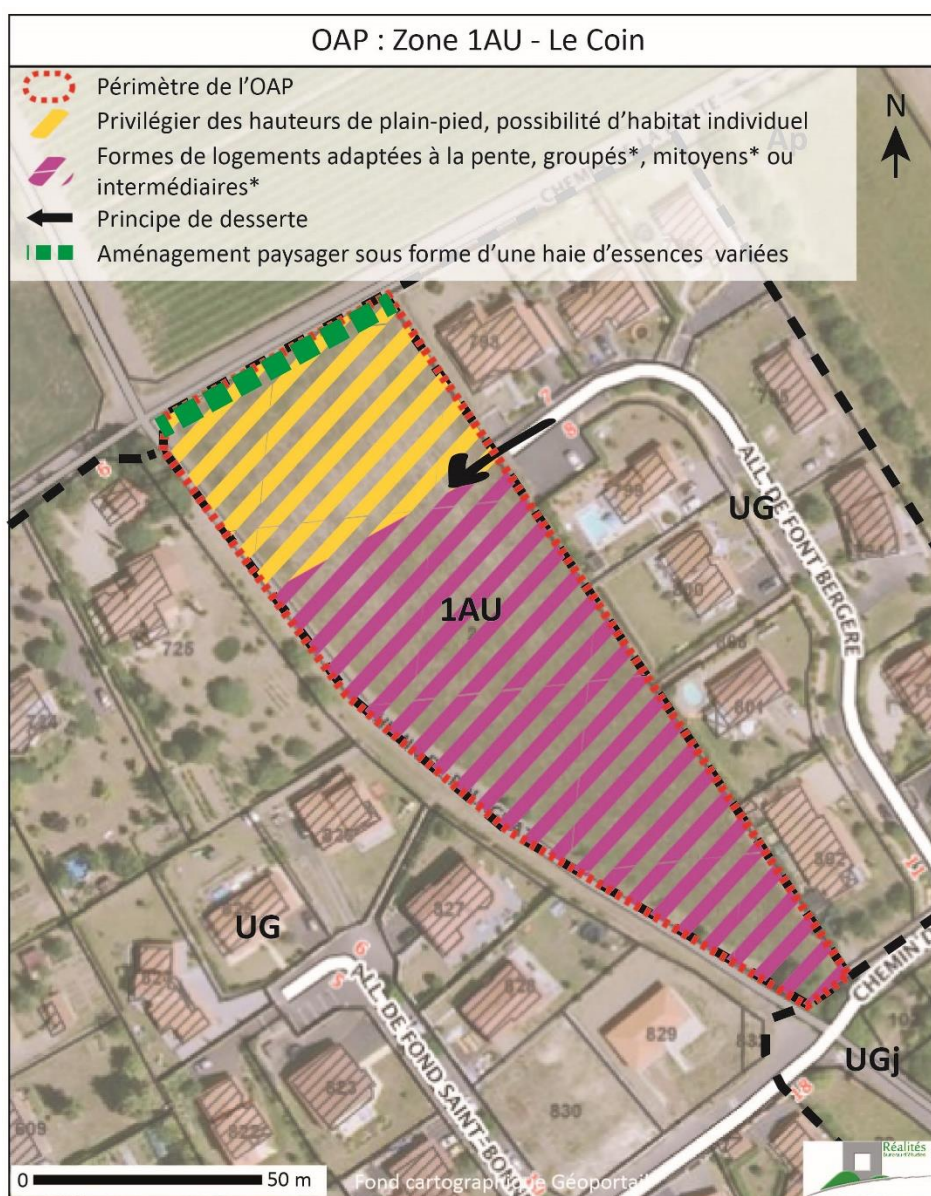
- Réaliser des formes de logements adaptées à la pente, groupés, mitoyens ou intermédiaires à hauteur d'au moins 60% de l'opération
- Au titre de l'article L151-15° du CU, au moins 33% du programme de logements de l'ensemble de l'opération sera dédié à la réalisation de logements sociaux ou logements locatifs sociaux.

Intégration paysagère et espaces verts :

- Afin de privilégier l'intégration de l'opération dans le quartier, des constructions de plain-pied seront à privilégier sur la partie Nord du tènement. La hauteur maximum sur le reste du tènement sera limitée au R+1.
- Un aménagement paysager sous forme d'une haie d'essences locales et variées, composée d'au moins 3 essences différentes permettra une transition douce entre l'espace agricole et l'espace urbain

Desserte :

- Le regroupement des accès sera à privilégier.
- Une liaison piétonne et/ou routière permettra de relier le chemin de La Porte et l'Allée de Fond Bergère.

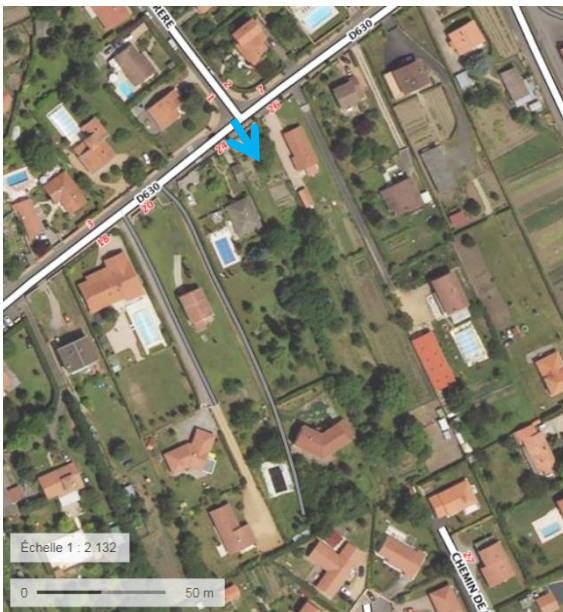
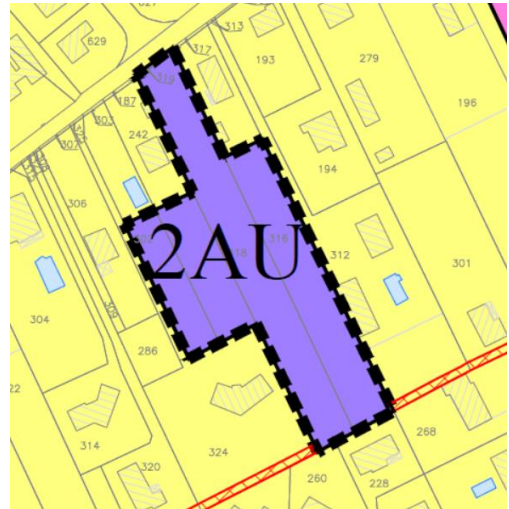


* Définition : Se reporter au lexique, en fin de document

5. ZONE 2AU : ROUTE DE LA SAUVETAT

Descriptif :

- Secteur situé à l'Est du centre bourg, des équipements et des commerces,
- Zone 2AU au PLU,
- Superficie : 6 090 m².
- Topographie plane,
- Présence d'arbres sur une partie du site
- Desserte à organiser depuis la RD 630
- Arrières de parcelles non desservis, liaisons à créer
- Potentiel pour organiser un espace urbanisé plus qualitatif que de la gestion « au coup par coup » :
 - Multiplication des accès sur la RD
 - Multiplication des extensions de réseaux
 - Tissu urbain complexifié



Enjeux:

- Organiser un développement cohérent et maîtrisé en cœur d'îlot, en évitant la multiplication des accès individuels,
- Réorganiser pour cela la trame viaire en récupérant les voies de desserte privées
- Organiser le bâti selon un axe Est-Ouest, afin de bénéficier de larges façades plein Sud

Principes de composition :**Condition d'ouverture de la zone :**

- Zone à urbaniser opérationnelle, conditionnée à une ouverture à l'urbanisation à partir de 2021
- Ouverture au fur et à mesure de la création des réseaux et accès.

Composition urbaine :

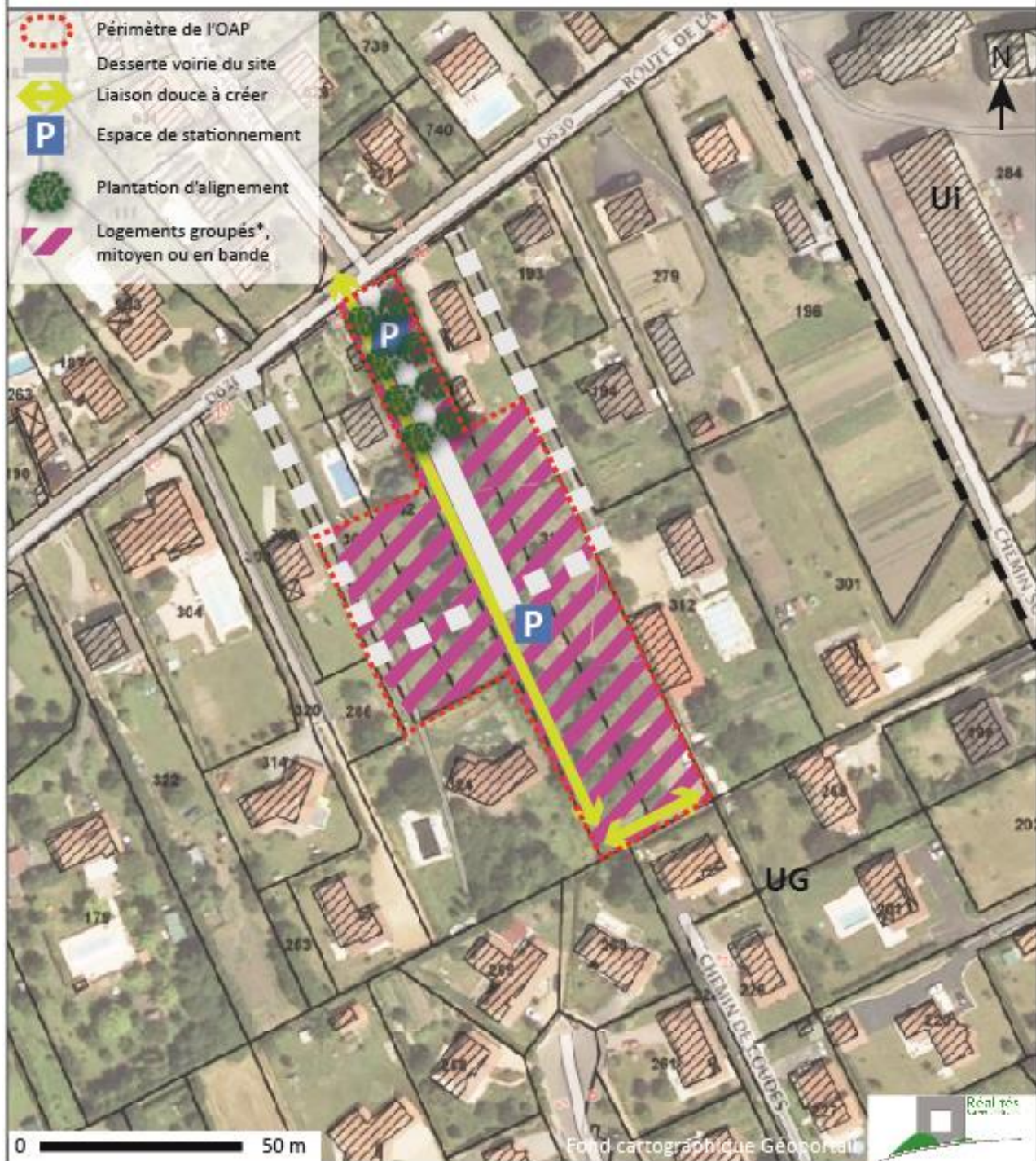
- Secteur à vocation résidentielle :
 - o Réalisation d'un habitat groupé*/mitoyen* respectant une hauteur maximum équivalent au R + 1
 - o Tendre vers une densité moyenne* minimum de l'ordre de 15 logements à l'hectare, soit environ 6 logements minimum (nombre de logements défini à titre indicatif, à adapter en fonction de l'emprise des infrastructures et des équipements qui doit être déduite du calcul de densité).

Desserte et déplacements:

- Création d'un accès principal en face de la rue de la Barrière en vue de créer une intersection en croix,
- Connexions à réaliser avec les voies privées (en impasse) desservant des logements à l'ouest et à l'est,
- Création d'un espace de stationnement arboré (1 arbre pour 4 places), dédié à l'opération, en partie Nord,
- Création d'une liaison douce en partie Sud, permettant de prolonger la liaison piétonne à créer entre les emplacements réservés n°1 et 2 et création d'une liaison piétonne d'axe Nord-Sud, permettant de traverser l'opération pour rejoindre la Route de la Sauvetat.

* Définition : Se reporter au lexique, en fin de document

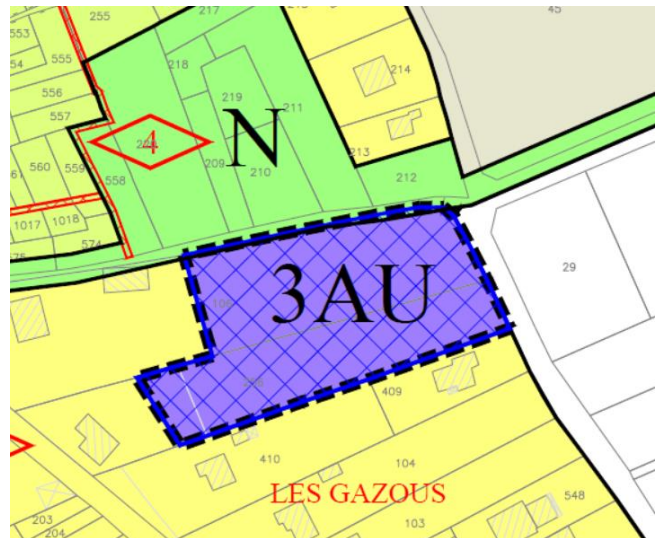
OAP : Route de la Sauvetat



6. ZONE 3AU : LES GAZOUS

1. Descriptif :

- Secteur situé entre le quartier pavillonnaire et un espace de jardins
- Zones 3AU et N au PLU
- Superficie : 0.58 ha
- Secteur composé d'arrière de parcelles desservis



Depuis le chemin des Gazous

2. Enjeux :

- Densifier le quartier pavillonnaire, sur un secteur situé à proximité du centre bourg
- Proposer d'autres formes de logements que de l'habitat individuel*, tout en veillant à l'insertion des formes de logements au sein d'un quartier pavillonnaire

3. Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone à urbaniser opérationnelle, dont l'ouverture à l'urbanisation sera possible à partir de 2022.
- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant être réalisée en plusieurs tranches.

Composition urbaine :

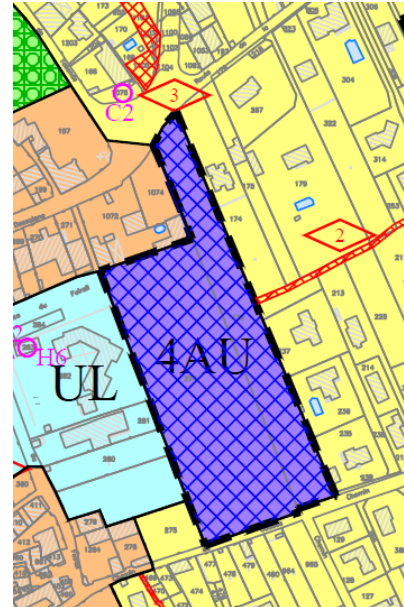
- Secteur à vocation principale résidentielle :
 - Réalisation d'une densité moyenne* de l'ordre de 25 logements à l'hectare, soit environ 13 logements (nombre de logements défini à titre indicatif, à adapter en fonction de l'emprise des infrastructures et des équipements qui doit être déduite du calcul de densité).

- 17

7. ZONE 4AU : ABORDS DU POLE ENFANCE-JEUNESSE

Descriptif :

- Secteur situé à l'Est du centre bourg, à proximité immédiate du pôle enfance-jeunesse
- Zone 4AU au PLU
- Superficie : 1,44 ha
- Topographie plane
- Présence d'arbres sur une partie du site
- Desserte à organiser depuis la RD 630
- Arrières de parcelles non desservis, liaisons à créer
- Potentiel pour organiser un espace urbanisé plus dense



Depuis la Route de Clermont



Depuis le Chemin de Coude

Enjeux :

- Répondre à un besoin de stationnement public en cœur de bourg (manifestations,...)
- Créer une voie de desserte qui reste pour l'opération
- Prévoir une opération d'aménagement s'inscrivant en transition entre le centre bourg et le quartier pavillonnaire
- Conserver une part d'espace non imperméabilisé, afin de concilier intensification du centre bourg et maintien d'une ceinture verte

Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone à urbaniser opérationnelle, conditionnée à une ouverture à l'urbanisation à partir de 2023
- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant être réalisée en plusieurs tranches.

* Définition : Se reporter au lexique, en fin de document

Composition urbaine :

- Secteur à vocation principale résidentielle:
 - o Réalisation d'une opération respectant une densité moyenne* minimum de l'ordre de 25 logements à l'hectare, soit environ 25 logements minimum (nombre de logements défini à titre indicatif, à adapter en fonction de l'emprise des infrastructures et des équipements qui doit être déduite du calcul de densité).
- L'objectif est de proposer une opération qualitative tout en proposant différentes formes de logements :
 - o Réalisation d'un habitat collectif* ou intermédiaire* sur la partie Nord du tènement,
 - o Réalisation d'un habitat individuel sur la partie centrale de l'opération, à privilégier à hauteur du groupe scolaire et du pôle enfance-jeunesse. L'habitat individuel ne devra pas représenter plus de 20% des logements prévus sur l'ensemble de l'opération
 - o Réalisation d'un habitat groupé*, mitoyen* ou en bande*, sur la partie Sud, afin de recréer un front de rue, avec une hauteur maximum en R+1
- Au titre de l'article L151-15° du CU, au moins 50% du programme de logements de l'ensemble de l'opération sera dédié à la réalisation de logements sociaux ou logements locatifs sociaux.

Desserte et déplacements :

- Liaison douce traversant le terrain d'Ouest en Est, permettant de relier la place du Foirail au quartier résidentiel situé à l'est,
- Création de 2 accès uniques pour desservir l'ensemble de l'opération : L'un sur la RD978 et l'autre sur le chemin de Coudes.
- La voie sera aménagée de manière à éviter qu'elle ne serve de voie de transit.

Stationnement :

- En dehors des objectifs de stationnement spécifiques à l'opération, environ 90 places minimum seront à créer afin de répondre au besoin du centre bourg (à titre indicatif, cela représente un minimum de 1800 m² à prévoir).

Intégration paysagère et espaces verts :

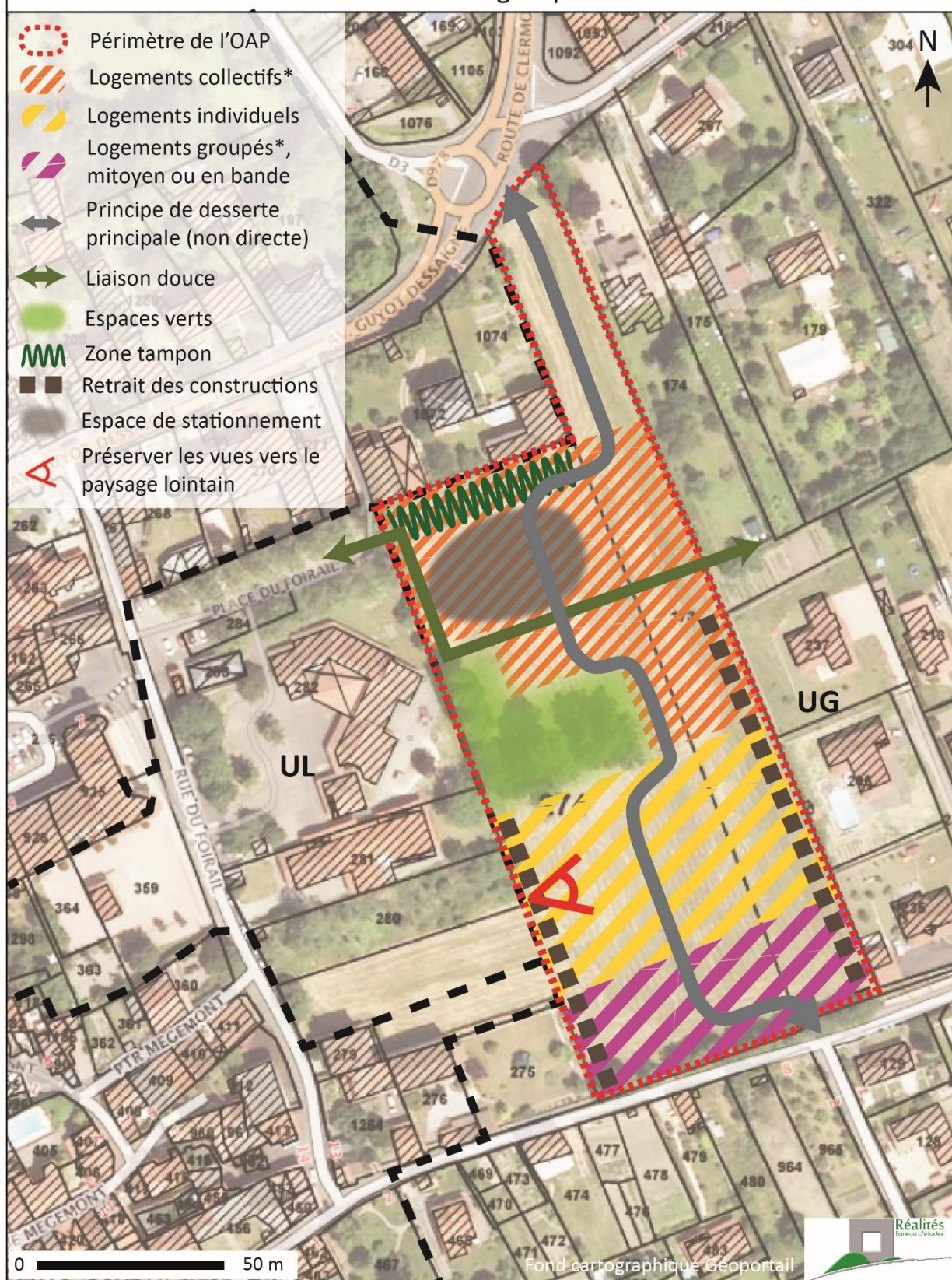
- Création d'un espace vert commun au centre de l'opération, en appui sur la trame arborée existante, représentant au moins 10% du tènement de l'opération.
- Maintien d'un espace non constructible (mais aménageable) d'au moins 5 m de large par rapport :
 - A la limite Nord de l'opération avec la zone UD, dans le prolongement de la Place du Foirail,
 - Aux limites Est et Ouest de l'opération avec les zones UL et UG
- L'organisation de l'opération et l'implantation des constructions devront tenir compte et préserver les vues lointaines visibles depuis la zone UL, en particulier à hauteur du pôle enfance jeunesse.
- Les hauteurs des constructions envisagées devront être variées sur l'ensemble de l'opération, proposant des hauteurs allant du plain-pied au R+2.

Vues lointaines à préserver autant que possible :



* Définition : Se reporter au lexique, en fin de document

OAP : Abords du groupe scolaire



8. LEXIQUE

Densité :

La densité affichée dans le présent document est calculée en fonction de la surface réelle dédiée aux logements, infrastructures publiques, équipements et espaces communs déduits.

Elle correspond ainsi à la densité évoquée par le SCOT du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud (DOO).

Ainsi, l'enveloppe de logement affichée dans chaque opération est affichée à titre indicatif, et sera à adapter en fonction du projet.

Logement collectif/Habitat collectif :

Construction divisée en appartements formant des parties privatives auxquelles sont adjointes des parties communes notamment pour l'accès (hall, escaliers, couloirs), les locaux techniques (chaufferie...), etc. Elle comprend au minimum trois logements et se déploie en général sur plusieurs niveaux.

Logement intermédiaire / Habitat intermédiaire :

Il répond aux critères suivants :

- Un espace privatif extérieur (si possible au moins égale au quart de la superficie en logement)
- Un accès individuel par l'extérieur au logement
- 2 logements superposés minimum (mais faisant moins de 3 étages)
- Des vis-à-vis limités.

Logement/ Habitat groupé, mitoyen ou en bande :

Il s'agit de constructions d'habitation construites simultanément, accolées et juxtaposées sur au moins un côté du bâtiment.

Lorsque l'on parle de logement en bande, les constructions sont accolées et juxtaposées sur au moins 2 côtés latéraux du bâtiment.

Logement/Habitat individuel :

Constructions d'habitation non accolées à un autre bâtiment.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Cette terminologie figure au code de l'urbanisme pour caractériser l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Source : Réponse du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité publiée dans le JO Sénat du 07/01/2016